

## **Ihr neues Zuhause: Dachgeschoss mit Südterrasse zum Genießen**



**Objektnummer: 4789**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	112,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,63 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Gesamtmiete	1.999,00 €
Kaltmiete (netto)	1.775,77 €
Kaltmiete	1.978,71 €
Betriebskosten:	202,94 €
USt.:	20,29 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

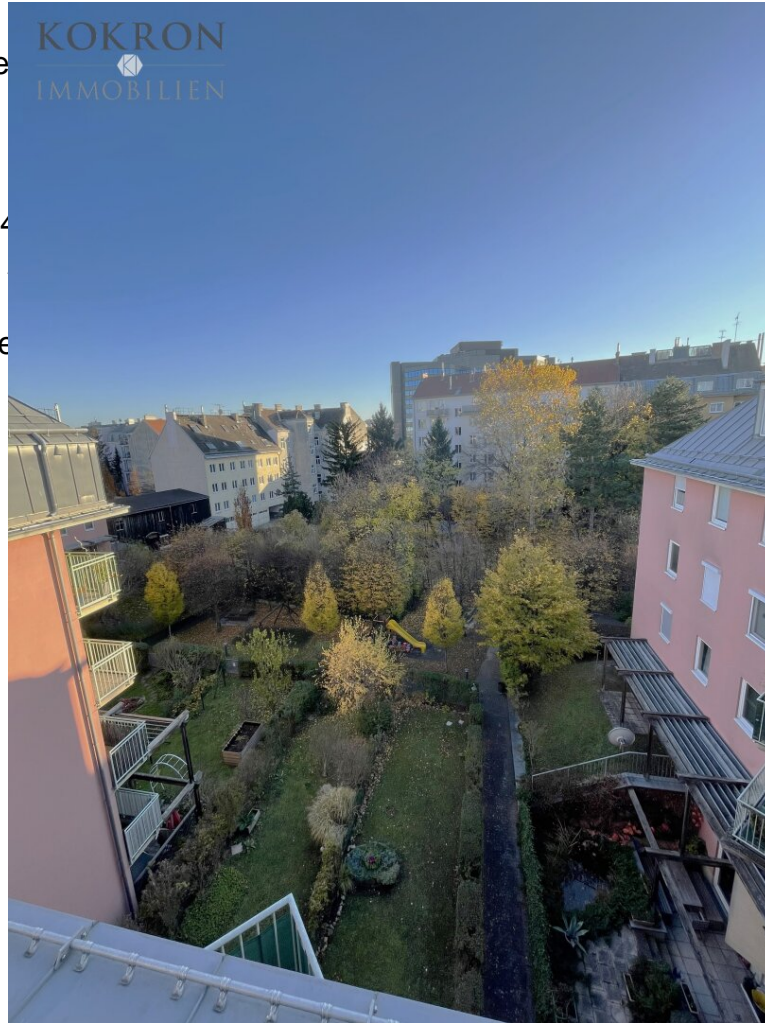


Klaus Walchhofer

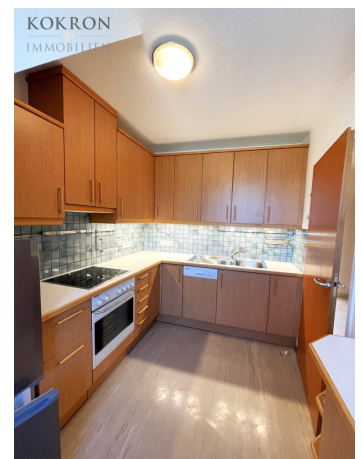
Kokron Immobilien e.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

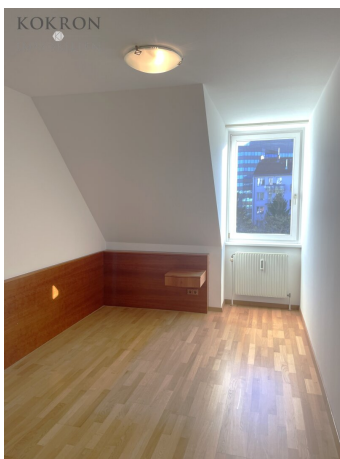
H +43 664 21 60 824  
F +43 1 25 300 25 -

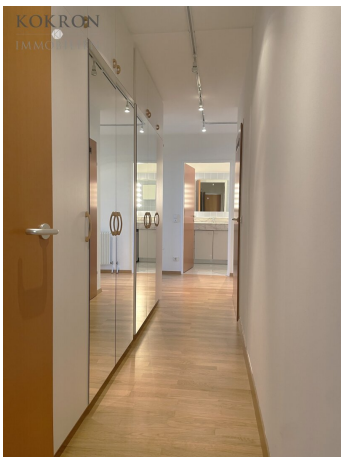
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur









# KOKRON

## IMMOBILIEN



# KOKRON

## IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 112m<sup>2</sup> und vier hellen Zimmern bietet diese gepflegte Traum-Dachgeschosswohnung genügend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse.

Die Wohnung befindet sich im 2. Dachgeschoss und überzeugt nicht nur durch ihre attraktive Raumaufteilung, sondern auch durch die südseitige Terrasse, die Ihnen atemberaubende Ausblicke über die Dächer Wiens bietet.

Die Lage dieser Wohnung ist hervorragend. Ob Bus, U-Bahn oder Straßenbahn – alle Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Auch der Bahnhof ist schnell zu erreichen, sodass Sie auch Ausflüge in die Umgebung problemlos planen können.

Neben der perfekten Anbindung überzeugt die Umgebung durch eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar und sorgen für ein hohes Maß an Sicherheit. Familien mit Kindern werden die Vielzahl an Schulen und Kindergärten zu schätzen wissen, die sich in der Nachbarschaft befinden.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Genießen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Natur verzichten zu müssen – Parks und Erholungsgebiete sind in der Umgebung ebenfalls gut erreichbar.

Sie betreten diese Wohnung über einen geräumigen Vorraum, der Ihnen einen zusätzlichen Abstellraum bietet und von dem Sie bequem in die restlichen Teile der Wohnung gelangen.

Der Vorraum bietet Zugang zur voll ausgestatteten **Küche** (ca. 8,5m<sup>2</sup>), dem südseitigen **Wohnzimmer** (ca. 25,8m<sup>2</sup>), dem separaten **WC** mit Handwaschbecken und einem praktischen Verbindungsgang mit jeder Menge Stauraum im Wandverbau und einem zusätzlichen Abstellraum.

Dieser Verbindungsgang bringt Sie zu einem größeren nördlich-ausgerichteten **Zimmer** (ca. 19,3m<sup>2</sup>), dem modernen Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine und 2 südlich-ausgerichteten **Zimmern** (ca. 13,7m<sup>2</sup>, bzw. 12m<sup>2</sup>).

Einer der beiden Räume ist durch eine Schiebtüre mit dem Wohnzimmer verbunden, wodurch Sie hervorragend auch von dieser Seite durch die Wohnung gehen können.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die **Süd-Terrasse** (ca. 8,7m<sup>2</sup>), von wo Sie über den grünen Innengarten (mit hauseigenem Spielplatz) den Fernblick in der Sonne genießen können.

Ihr **Kellerabteil** (ca. 1,6m<sup>2</sup>) erreichen Sie direkt mit dem Lift.



Im Haus stehen Ihnen nicht nur der Spielplatz, sondern auch ein Fahrradraum und eine Waschküche zur Verfügung!

**Hard Facts:**

- Wohnfläche: ca. 112m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Süd-Terrasse: 8,7m<sup>2</sup>
- Küche mit sämtlichen Geräten : 1
- Bad mit Dusche und Waschmaschine: 1
- WC: 1
- 2 Abstellräume
- Gang mit großzügigem Schranksystem
- Heizungsart: Fernwärme
- Kellerabteil: 1,6m<sup>2</sup>
- Stockwerk: Dachgeschoß mit Lift
- Miete: € 2.200,- inkl. BK

Für Besichtigungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Herr Walchhofer

Tel: +43 664 2160824

E-Mail: [walchhofer@kokron-immobilien.at](mailto:walchhofer@kokron-immobilien.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap